

# **ZMĚNA Č. 6 ÚZEMNÍHO PLÁNU LIBEREC**

**návrh pro veřejné projednání dle §55b stavebního zákona**

**ODŮVODNĚNÍ**

**pořizovatel:**

Magistrát města Liberec

Odbor územního plánování

oddělení úřadu územního plánování

Náměstí Dr. E. Beneše 1, 460 59, Liberec 1

Oprávněná úřední osoba pořizovatele: Ing. Klára Rubášová

**zpracovatel:**

ARCHUM architekti s.r.o.

Oldřichova 299/23

128 00 Praha 2

IČ: 01894871

Ing. arch. Šimon Vojtík, Ph.D., ČKA 3827

**listopad 2023**

## OBSAH

<b>A</b>	<b>POSTUP PŘI POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU .....</b>	<b>3</b>
<b>B</b>	<b>SOULAD S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE, ÚZEMNÍM ROZVOJOVÝM PLÁNEM A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM .....</b>	<b>3</b>
B.1	SOULAD S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE .....	3
B.2	SOULAD S ÚZEMNÍM ROZVOJOVÝM PLÁNEM .....	3
B.3	SOULAD SE ZÁSADAMI ÚZEMNÍHO ROZVOJE .....	3
<b>C</b>	<b>SOULAD S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ, ZEJMÉNA S POŽADAVKY NA OCHRANU ARCHITEKTONICKÝCH A URBANISTICKÝCH HODNOT V ÚZEMÍ A POŽADAVKY NA OCHRANU NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ .....</b>	<b>4</b>
<b>D</b>	<b>SOULAD S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ .....</b>	<b>4</b>
<b>E</b>	<b>SOULAD S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ .....</b>	<b>5</b>
E.1	ZVLÁŠTNÍ ZÁJMY MINISTERSTVA OBRANY .....	5
<b>F</b>	<b>ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ OBSAHUJÍCÍ ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDKÁCH TOHOTO VYHODNOCENÍ VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ .....</b>	<b>6</b>
F.1	Z HLEDISKA SOUSTAVY NATURA 2000 .....	6
F.2	Z HLEDISKA POSOUZENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ .....	6
<b>G</b>	<b>STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE § 50 ODS. 5 .....</b>	<b>6</b>
<b>H</b>	<b>SDĚLENÍ, JAK BYLO STANOVISKO PODLE § 50 ODS. 5 ZOHLEDNĚNO, S UVEDENÍM ZÁVAŽNÝCH DŮVODŮ, POKUD NĚKTERÉ POŽADAVKY NEBO PODMÍNKY ZOHLEDNĚNY NEBYLY .....</b>	<b>7</b>
<b>I</b>	<b>KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ VČETNĚ VYBRANÉ VARIANTY .....</b>	<b>7</b>
I.1	POPIS ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ A LIMITY .....	7
I.2	ODŮVODNĚNÍ URBANISTICKÉ KONCEPCE A PODMÍNEK PLOŠNÉHO A PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ .....	7
I.3	ODŮVODNĚNÍ DOPRAVNÍ A TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY .....	8
<b>J</b>	<b>VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH .....</b>	<b>10</b>
<b>K</b>	<b>VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ .....</b>	<b>10</b>
<b>L</b>	<b>VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ OBSAŽENÝCH V ROZHODNUTÍ ZASTUPITELSTVA OBCE O OBSAHU ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU POŘIZOVANÉ ZKRÁCENÝM POSTUPEM .....</b>	<b>10</b>
<b>M</b>	<b>VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE (§ 43 ODS. 1 STAVEBNÍHO ZÁKONA), S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ .....</b>	<b>11</b>
<b>N</b>	<b>VÝČET PRVKŮ REGULAČNÍHO PLÁNU S ODŮVODNĚNÍM JEJICH VYMEZENÍ .....</b>	<b>11</b>
<b>O</b>	<b>VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA .....</b>	<b>11</b>
<b>P</b>	<b>ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH .....</b>	<b>13</b>
<b>Q</b>	<b>VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK .....</b>	<b>13</b>
<b>R</b>	<b>TEXT S VYZNAČENÍM ZMĚN .....</b>	<b>13</b>
<b>S</b>	<b>ÚDAJE O POČTU LISTŮ ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČET VÝKRESŮ GRAFICKÉ ČÁSTI .....</b>	<b>13</b>

## **A POSTUP PŘI POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU**

Bude doplněno pořizovatelem změny územního plánu.

## **B SOULAD S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE, ÚZEMNÍM ROZVOJOVÝM PLÁNEM A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM**

### **B.1 SOULAD S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE**

Změna územního plánu je v souladu s Politikou územního rozvoje České republiky ve znění závazném od 1. 9. 2021 zahrnující následující dokumentace:

Politiku územního rozvoje České republiky 2008, schválená usnesením vlády ze dne 20. července 2009 č. 929, ve znění

Aktualizaci č. 1 Politiky územního rozvoje České republiky schválené usnesením vlády ze dne 15. dubna 2015 č. 276,

Aktualizaci č. 2 Politiky územního rozvoje České republiky schválené usnesením vlády ze dne 2. září 2019 č. 629,

Aktualizaci č. 3 Politiky územního rozvoje České republiky schválené usnesením vlády ze dne 2. září 2019 č. 630,

Aktualizaci č. 5 Politiky územního rozvoje České republiky schválené usnesením vlády ze dne 17. srpna 2020 č. 833,

Aktualizaci č. 4 Politiky územního rozvoje České republiky schválené usnesením vlády ze dne 12. července 2021 č. 618.

Aktualizaci č. 6 Politiky územního rozvoje České republiky schválené usnesením vlády ze dne 19. července 2023 č. 542.

Změna č. 6 územního plánu respektuje pozici města Liberec v rozvojové oblasti republikového významu OB7 Liberec.

Změna č. 6 územního plánu respektuje územní podmínky pro zlepšování vazeb na rozvojovou osu OS3 Praha – Liberec – hranice ČR/Německo, Polsko (Görlitz/Zgorzelec).

Změna č. 6 územního plánu respektuje specifickou oblast Krkonoše – Jizerské hory SOB7.

Územím řešeným změnou územního plánu neprochází žádná plocha ani koridor dopravní nebo technické infrastruktury republikového významu.

Změna územního plánu není v rozporu s republikovými prioritami územního plánování. Změna vytváří podmínky pro udržitelný rozvoj území.

### **B.2 SOULAD S ÚZEMNÍM ROZVOJOVÝM PLÁNEM**

Soulad s územním rozvojovým plánem nebyl posuzován, neboť doposud nedošlo k jeho vyhotovení.

### **B.3 SOULAD SE ZÁSADAMI ÚZEMNÍHO ROZVOJE**

Změna územního plánu je v souladu se Zásadami územního rozvoje Libereckého kraje (Úplné znění po vydání aktualizace č. 1, nabytí účinnosti aktualizace č. 1 dne 27. 4. 2021).

Změna územního plánu respektuje zpřesněnou rozvojovou oblast OB7 Liberec, zpřesněnou osu republikového významu OS3 (v ZÚR zpřesněno jako ROS2 a ROS3) dle PÚR ČR. Změna územního plánu nemá vliv na funkčnost specifické oblasti (SOB7 Krkonoše – Jizerské Hory).

Změna územního plánu respektuje plochy a koridory nadmístního významu vymezené v ZÚR:

plochy a koridory dopravní infrastruktury: D08B, D11C, D16A, ŽD8\_D26D, ŽD8\_D27, D28, D37

plochy a koridory technické infrastruktury: E12C, E23A, E38A, E39C

prvky územního systému ekologické stability: K19H, K19MB, RC387, RC1267, RC1268, RC1361, RC1913, RK640, RK646

Změna územního plánu je v souladu s krajskými prioritami územního plánování. Změna územního plánu respektuje stávající charakter sídla i ráz krajiny. Prováděné změny jsou v souladu s hodnotami území. Změna územního plánu respektuje typy krajiny.

## **C SOULAD S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ, ZEJMÉNA S POŽADAVKY NA OCHRANU ARCHITEKTONICKÝCH A URBANISTICKÝCH HODNOT V ÚZEMÍ A POŽADAVKY NA OCHRANU NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ**

Změna územního plánu je v souladu s cíli a úkoly územního plánování.

V souladu s § 18 odst. 1 stavebního zákona dochází k vytvoření předpokladů pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území. Změna územního plánu navrhuje úpravu podmínek plošného a prostorového uspořádání v lokalitě Vratislavice – Zelené údolí s cílem vytvořit podmínky pro realizaci nových bytových jednotek.

V souladu s § 18 odst. 2 stavebního zákona dochází k obecně prospěšnému souladu veřejných a soukromých zájmů, které spočívají v developerské činnosti s cílem vytvořit podmínky pro novou výstavbu a uspokojit tak poptávku po bydlení na území krajského města.

V souladu s § 18 odst. 3 stavebního zákona respektuje změna územního plánu ochranu jiných veřejných zájmů.

V souladu s § 18 odst. 3 stavebního zákona dochází k naplnění ochrany nezastavěného území. Rozvojové záměry jsou situovány v rámci stávajícího zastavěného území. Rozvojové plochy nezasahují do nezastavěného území.

V souladu s § 19 odst. 1 stavebního zákona došlo ke zjištění a posouzení stavu území v rámci zpracované Územní studie Vratislavice nad Nisou – Zelené údolí (územní studie, která posloužila jako podklad pro tuto změnu územního plánu). V rámci této územní studie došlo k prověření drtivé většiny úkolů územního plánování uvedených v § 19 stavebního zákona.

## **D SOULAD S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ**

Změna územního plánu je v souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů:

– vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů (dále jen vyhláška č. 500/2006 Sb.),

– vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů. (dále jen vyhláška č. 501/2006 Sb.).

Při zpracovávání a pořizování návrhu změny územního plánu bylo postupováno podle stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů.

Změna územního plánu je dle § 55 odst. 6 stavebního zákona zpracována a projednána v rozsahu měněných částí. Součástí jejího projednání byl i srovnávací text s vyznačenými změnami.

Změna územního plánu není vypracována ve variantním řešení.

Vyhodnocení vlivů na životní prostředí respektive udržitelný rozvoj území nebylo zpracováno.

Výkresy jsou vypracovány v souladu s vyhláškou č. 500/2006 Sb., výkresy jsou zpracovány v následujících měřítcích:

1 - Výkres základního členění území (1 : 5 000)

2 – Hlavní výkres (1 : 5 000)

3 – Výkres koncepce krajiny (1 : 5 000)

4a – Výkres koncepce technické infrastruktury – energetika, spoje (1 : 5 000)

4b – Výkres koncepce technické infrastruktury – voda (1 : 5 000)

5 – Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací (1 : 5 000)

6 – Koordinační výkres (1 : 5 000)

7 – Výkres předpokládaných vlivů na půdní fond (1 : 5 000)

Výkres širších vztahů nebyl zpracováván, neboť změna územního plánu nemá vliv na koordinaci území z hlediska širších územních vztahů.

Změna územního plánu je opatřena záznamem o účinnosti dle § 14 vyhlášky č. 500/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Změna územního plánu je vypracována v jednotném standardu dle § 20a stavebního zákona, dle vyhlášky č. 500/2006 Sb., ve znění platném od 1. 1. 2023 a dle Metodického pokynu MMR „Standard vybraných částí územního plánu – 2. vydání“ z 2. 1.2023.

Jelikož je stávající ÚP Liberec v platném znění zpracován mimo jednotný standard. Jsou v této změně územního plánu použity kódy a způsob značení v souladu s metodickým pokynem MMR a prováděcími právními předpisy ke stavebnímu zákonu. Rozdíly oproti současnému ÚP Liberec jsou následující:

- Plochy bydlení všeobecné jsou nově značeny jako BU (dříve BO), plochy smíšené městské (SM) jsou nově značeny jako (SU) – smíšené obytné všeobecné.
- Zastavitelné plochy a plochy přestavby jsou nově značeny s „tečkou“ za prvním písmenem, tedy Z.X respektive P.X.
- Lokální biokoridor je nově značen LBK (dříve LK) a je od zbylého značení oddělen „tečkou“.
- Veřejně prospěšné stavby jsou rovněž značeny v novém formátu, kdy je za počáteční písmena VU opět umístěna „tečka“.
- Grafické vyjádření prvků je opět provedeno v souladu s metodickým pokynem MMR a vyhláškou č. 500/2006 Sb., v platném znění.
- Grafické vyjádření rušených prvků není jednotným standardem upraveno a tak je využito jejich vykreslení v „nerušeném stavu“ s „křížkováním“ ohraničením.

## **E SOULAD S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ**

Změna územního plánu je v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů. Vyhodnocení stanovisek a požadavků dotčených orgánů bude doplněno po veřejném projednání.

### **E.1 ZVLÁŠTNÍ ZÁJMY MINISTERSTVA OBRANY**

Do správního území obce zasahuje vymezené území Ministerstva obrany:

Na celém správním území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení § 175 zákona č. 183/2006 Sb. (dle ÚAP jev 119)

Na celém správním území umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany:

- výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě a všech silnic I. a II. třídy,
- výstavba, rekonstrukce a opravy silnic III. třídy a místních komunikací v blízkosti vojenských areálů, objektů důležitých pro obranu státu a vojenských újezdů,
- výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů,
- výstavba vodních nádrží (přehrad, rybníky),
- umístění staveb a zařízení vysokých 75 m a více nad terénem,

- umístění staveb a zařízení vysokých 30 m a více na přirozených nebo umělých vyvýšeninách, které vyčnívají 75 m a výše nad okolní krajinu,

- umístění zařízení, která mohou ohrozit bezpečnost letového provozu nebo rušit funkci leteckých palubních přístrojů a leteckých zabezpečovacích zařízení, zejména zařízení průmyslových závodů, vedení vysokého a velmi vysokého napětí, energetická zařízení, větrné elektrárny a vysílací stanice,

- veškerá výstavba dotýkající se nemovitostí (pozemky a stavby) ve vlastnictví ČR, v příslušnosti hospodařit s majetkem státu Ministerstva obrany.

## **F ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ OBSAHUJÍCÍ ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDKÁCH TOHOTO VYHODNOCENÍ VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ**

Krajský úřad Libereckého kraje, odbor životního prostředí a zemědělství vydal k navrhovanému obsahu změny č. 6 ÚP Liberec následující stanovisko ze dne 31. 5. 2023, č. j. KULK 33395/2023.

### **F.1 Z HLEDISKA SOUSTAVY NATURA 2000**

Krajský úřad, jako orgán ochrany přírody příslušný podle § 77a odst. 4 písm. o) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o ochraně přírody a krajiny“) a dále podle § 55a odst. 2 písm. d) stavebního zákona, po posouzení výše uvedené změny ÚP Liberec vydává v souladu s ustanovením § 45i odst. 1 zákona o ochraně přírody a krajiny toto stanovisko:

Navrhovaný obsah změny ÚP Liberec nemůže mít samostatně nebo ve spojení s jinými koncepcemi a záměry významný negativní vliv na evropsky významné lokality a ptačí oblasti. Současně byl vyloučen významný negativní vliv změny koncepce na předměty ochrany soustavy Natura 2000 a na její celistvost.

#### Odůvodnění:

Pozemky dotčené navrhovanou změnou ÚP Liberec nezasahují do území žádné evropsky významné lokality ani ptačí oblasti. Nejbližší evropsky významná lokalita (dále jen „EVL“) Luční potok je od záměrem dotčeného území vzdálena cca 1 km. Předmětem ochrany této EVL je mihule potoční (Lampetra planeri). Navrhovaná změna ÚP Liberec nemůže mít na příznivý stav předmětu ochrany a celistvost této EVL ani na celkovou soudržnost soustavy Natura 2000 žádný vliv.

### **F.2 Z HLEDISKA POSOUZENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ**

Krajský úřad, jako příslušný úřad podle § 55a odst. 2 písm. e) stavebního zákona uplatňuje toto stanovisko :

K návrhu obsahu změny ÚP Liberec, po jeho posouzení a na základě kritérií uvedených v příloze č. 8 zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o posuzování vlivů na ŽP“), a dále s ohledem na stanovisko orgánu ochrany přírody vydané dle § 45i zákona o ochraně přírody a krajiny, podle kterého lze vyloučit významný vliv koncepce na EVL a ptačí oblasti, krajský úřad neuplatňuje požadavek na zpracování vyhodnocení vlivů na životní prostředí.

#### Odůvodnění:

K navrhovanému obsahu změny územního plánu Liberec týkajícího se též lokality vydal krajský úřad stanovisko č. j. KULK 11420/2023 ze dne 13. 3. 2023 ve kterém neuplatnil požadavek na zpracování vyhodnocení vlivů na životní prostředí. Na základě konzultace mezi žadatelem, krajským úřadem a Statutárním městem Liberec – odborem územního plánování byl požadavek na změnu ÚP Liberec upraven tak, aby lépe respektoval aktuální stav území a budoucí záměr investora.

## **G STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE § 50 ODS. 5**

S ohledem na kap. F nebylo stanovisko vydáno.

## **H SDĚLENÍ, JAK BYLO STANOVISKO PODLE § 50 Odst. 5 ZOHLEDNĚNO, S UVEDENÍM ZÁVAŽNÝCH DŮVODŮ, POKUD NĚKTERÉ POŽADAVKY NEBO PODMÍNKY ZOHLEDNĚNY NEBYLY**

S ohledem na kap. F nebylo sdělení vydáno.

## **I KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ VČETNĚ VYBRANÉ VARIANTY**

### **I.1 POPIS ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ A LIMITY**

Území řešené změnou je součástí katastrálního území Vratislavice nad Nisou a částečně katastrálního území Rochlice u Liberce. Hlavní část řešeného území je vymezena plochami v územním plánu označenými jako Z.5.23.SU.3.60.20.s (plocha změn – zastavitelná) a 66.SU.3.60.20.s (stabilizovaná). Zbylá část území řešeného změnou územního plánu se nachází na katastrálním území Rochlice u Liberce a souvisí s trasováním lokálního biokoridoru LBK.1491/1458/1498 a s prověřením dopravního napojení na ulici Rochlickou. Území řešené změnou územního plánu se nachází severně podél komunikace č. I/14, a je součástí sektoru (05 - Jihovýchod).

Řešené území Zelené údolí se nachází na spojnici mezi Libercem (přibližně 4 km do centra města) a Jabloncem nad Nisou podél hlavní komunikace č. 14. Západně od lokality se nachází sídliště Rochlice, ze severní strany bodové bytové domy přecházející v drobnější zástavbu. Centrální část místa je mírně svažité západním směrem. Hlavní limity využití území jsou následující:

- téměř po celém obvodu možnosti zastavění definuje ochranné pásmo VVN, které odděluje i část západní plochy;
- v jižním cípu probíhá se svým ochranným pásmem ještě plynovod;
- při severní hranici do území zasahuje 25 m ochranné pásmo lesa a 10 m ochranné pásmo biokoridoru.
- po obvodu severozápadní hranice řešené území sousedí s biokoridorem LK 1491/1458/1498 a jeho navrženým prodloužením – vyloučení negativního vlivu do vzdálenosti 10 m od hranice;
- na jižní straně pozemku se nachází komunikace I. třídy s ochranným pásmem 50 m od osy komunikace, potenciální zdroj hluku;
- půdy I. třídy ochrany;
- vzdálenost 50 m od okraje lesa.

### **I.2 ODŮVODNĚNÍ URBANISTICKÉ KONCEPCE A PODMÍNEK PLOŠNÉHO A PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ**

Urbanistický návrh vychází z koncepce zahradního města – komfortní bydlení v zeleni s moderním pojetím architektury v souladu s krajskou prioritou územního plánování P18. Důraz je kladen na propojení navržené zástavby do sídelní struktury města a kvalitní řešení veřejných a poloveřejných prostranství. Vzhledem k potenciálu místa v podobě bohaté stávající zeleně, výhledu na Ještěd a navazující obytné zástavby je záměr s převažující funkcí bydlení v souladu s hlavními cíli a zásadami rozvoje území města (vytvoření podmínek pro realizaci nových bytových jednotek kvůli rostoucímu počtu obyvatel).

Koncepčně je řešené území rozděleno do několika částí – ploch výstavby. Vzhledem k zatížení hlukem silnice I. třídy je pro docílení akustické bariéry navržena plocha výstavby Z.5.133 pro umístění retailového objektu (komerční využití) v pruhu souběžně s touto komunikací. Části dále od silnice I. třídy jsou již díky této bariéře hlukově ochráněné a lze je uvažovat převážně pro bydlení (plochy Z.5.132 a Z.5.134). Možnost umístění bydlení ve zbytku území je prověřeno hlukovou studií č. E/6272/2022/HS.

Z vyjádření Krajské hygienické stanice Libereckého kraje vyplývá, že pro řešenou lokalitu bude v rámci územních řízení u jednotlivých bytových domů požadovat doložení protokolu o měření hluku z provozu na pozemní komunikaci I/14 v denní a noční době.

Vznikl tak návrh urbanismu umožňující realizaci nízkopodlažního retailového objektu s bodovými bytovými domy seskupenými a natočenými do rozdrobené struktury tak, aby maximum bytů mělo výhled na Ještěd. Navržené podmínky prostorového uspořádání vycházejí z okolní rezidenční zástavby a díky nižší výšce zástavby po obvodu ve styku se vzrostlou zelení dotvoří citlivý přechod do okolní krajiny a sídelní struktury města.

Vzhledem k navazující sousední zástavbě, kde bytové domy v ulici U seniorů mají 5-7 podlaží je navržena v jihozápadní části výšková hladina na 4 nadzemní podlaží a v severozápadní části na 8 nadzemních podlaží kvůli výškové gradaci hmoty. Vzhledem ke kompozici celé urbanistické struktury a terénu stoupajícího na východ je výškový akcent v koncové části vizuálně žádoucí a jeho nadmořská výška výrazně nepřevyšuje okolní zástavbu (viz. výkres 1 Podélný a příčný řez územím). Terén od řešeného území směrem na sever výrazně stoupá, díky čemuž navržena výšková hladina i s lokálním zvýšením nenaruší krajinný ráz. U retailových objektů na ploše podél komunikace návrh ponechává podlažnost 3, která postačí pro splnění akustické bariéry.

Obrázek 1: Podélný a příčný řez územím



Zdroj: Územní studie Vratislavice n/L – Zelené údolí, zpracovatel Schindler Seko architekti s.r.o.

Stávající územní plán stabilizovanou plochu 66.SU a rozvojovou plochu Z.5.23.SU definuje s výškovou hladinou 3, koeficientem zastavění nadzemními stavbami 60, koeficientem zeleně 20 a charakterem zástavby S – sídelní. Tento regulativ odpovídá využití pro retailové a skladovací objekty, nikoliv bydlení. Optimální regulativ pro kombinovanou zástavbu (retail + bydlení) odpovídá výškové hladině 4-8, koeficientu zastavění nadzemními stavbami 35 a koeficientem zeleně 40 s funkcemi BU – bydlení všeobecné a SU – smíšené obytné všeobecné, neboť tyto plochy nabízejí široké přípustné využití od bydlení až po občanské vybavení.

### I.3 ODŮVODNĚNÍ DOPRAVNÍ A TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

#### I.3.1 DOPRAVA

Dopravní napojení území se předpokládá v jihozápadním cípu z ulice Rochlická a ze severního propojení do ulice Seniorů. Jihozápadní cíp území je ve stávajícím územním plánu řešen v ploše ZP – zeleň – parky a parkově upravené plochy, jejíž podmínky prostorového uspořádání nejsou výslovně určeny pro realizaci obslužných komunikací a s nimi souvisejícími veřejnými prostranství, proto je v jihozápadním cípu navržena plocha přestavby



P.5.135 s funkcí PU – veřejná prostranství všeobecná a v severozápadní části došlo k drobnému rozšíření plochy Z.5.134 právě na úkor zeleně. Tyto změny jsou rovněž promítnuty ve výkresu koncepce krajiny.

Záměr investora předpokládá s realizací cca 400 bytů, orientační předpokládaný počet obyvatel cca 835, dále je plánovaný retail s prodejní plochou cca 3 195 m<sup>2</sup>. Dle ČSN 736110 je zapotřebí 573 parkovacích stání

*Byt o 1 obytné místnosti na 0,5 stání*

*Byt o ploše do 100 m<sup>2</sup> celkové plochy na 1 stání*

*Byt o ploše nad 100 m<sup>2</sup> celkové plochy na 2 stání*

*Jednotlivá prodejna s 1 stáním na 50 m<sup>2</sup> prodejní plochy*

*Dále jsou součástí výpočtu součinitelé redukce počtu stání o hodnotě 1,0 (město nad 50 000, na hranici stávající zástavby, nízká obsluha MHD) a součinitel vlivu stupně automobilizace 1,25.*

*N je celkový počet, P je počet parkovacích stání a O je počet odstavných stání.*

*Byty:*

$$N = O * k_a + P * k_a * k_p$$

$$N = (90 \times 0,5 + 300 \times 1 + 4 \times 2) \times 1,25 + (835/20) \times 1,25 \times 1,0$$

$$N = 493,4$$

*Retail:*

$$N = P * k_a * k_p$$

$$N = (3195/50) \times 1,25 \times 1,0$$

$$N = 79,9$$

*Celkem:*

$$N = 573 \text{ stání}$$

*Dle územního plánu je stanoven požadavek pouze na plochy pro bydlení, pro ostatní plochy nutno respektovat normovou potřebu.*

*Počet parkovacích stání pro bydlení určen z podlahové plochy bytů:*

$$29 \text{ } 100 \times 0,75 = 21825 \text{ m}^2$$

$$\text{Pro návštěvníky je pak třeba } 21825/600 = 36,38 \text{ stání}$$

$$\text{Pro residenty je pak třeba } 21825/60 = 363,8 \text{ stání}$$

*Celkem je dle ÚP je třeba 400,18, tzn. 401 stání.*

Záměr investora předpokládá s návrhem 635 parkovacích stání, což odpovídá vyšší potřebě než dle ČSN a zároveň dojde ke splnění podmínek územního plánu. Konkrétní řešení však bude známé až v rámci podrobnější dokumentace k záměru.

Možnost napojení lokality ze 2 míst a kapacitní ověření křižovatek je následující. Vzhledem k výše uvedeným kapacitám jsou zásadní počty vozidel za hodinu, tzn. ve špičkovou hodinu. Nebude ohrožena kapacita okružní křižovatky, kdy je mezní kapacita 2700 vozidel/hod a 18000 vozidel/den. Tato kapacita nárůstem intenzity o 262 vozidel/hod, resp. 175 vozidel/hod, nebude překročena. Vzhledem k předpokládaným hodnotám intenzit bude v dalších stupních prověřeno případné zřízení odbočovacího pruhu vlevo na MK Rochlická

Pro nejlepší řešení dotčených křižovatek je třeba posoudit kapacity těchto křižovatek na základě přesných dat, nejlépe na základě získaných intenzit z dopravního průzkumu. Toto bude provedeno v rámci dalších stupňů PD a bude navržena případná úprava komunikací, resp. křižovatek. I přes některé překážky v podobě blízké okružní křižovatky nebo blízkou silnici I. třídy je řešení křižovatek možné, tzn. výhledové intenzity nejsou tak vysoké, aby tyto křižovatky kapacitně nevyhovovaly nebo byla překročena denní kapacita okružní křižovatky. V dalších projekčních stupních bude kapacita okružní křižovatky posouzena. V případě negativního výsledku bude řešeno její zkapacitnění.

### I.3.2 VODOVOD A KANALIZACE

Řešené území bude napojeno na stávající veřejný vodovod. Předpokládá se napojení severně od území v ulici Seniorů, kde je veden veřejný vodovodní řad z materiálu PE v dimenzi d225 (DN 200). Možností je odbočení nového vodovodního řadu a jeho rozvod v novém území s napojením jednotlivých objektů vlastními přípojkami.

Předpoklad je vybudování vodovodu o dimenzi min. DN 100, případně vyšší dimenze i s ohledem na požadavky PBŘ a napojení požárních hydrantů. Místo a způsob napojení, včetně koncepce rozvodu vodovodu v území (přípojky X řad) bude upřesněn po stanovení podmínek provozovatele.

Řešené území bude napojeno na stávající veřejnou splaškovou kanalizaci. Předpokládá se napojení severně od území v ulici Seniorů, kde je vedena veřejná stoka splaškové kanalizace z potrubí PVC DN 500 / Litina DN 600. Možností je odbočení nové stoky splaškové kanalizace a její rozvod v novém území s napojením jednotlivých objektů vlastními přípojkami. Předpoklad je vybudování splaškové kanalizace o dimenzi min. DN 250. Místo a způsob napojení, včetně koncepce rozvodu kanalizace v území (přípojky X stoky) bude upřesněn po stanovení podmínek provozovatele.

Dešťové vody z řešených ploch budou odvodněny v rámci nové areálové kanalizace a likvidovány vypouštěním do vodního toku přes regulátor odtoku na retenci. V území dle provedeného IGHG nelze účinně vsakovat dešťové vody. Do zeleně budou odvodněny menší plochy (chodníky, přístřešky apod.), které budou navedeny do průlehů, kde budou menší objemy vod likvidovány v humózní vrstvě. Ostatní DV ze střech a komunikací budou odvodněny v rámci ZTI, resp. do vpustí a žlabů, ze kterých budou přípojkami napojeny na areálové stoky. Zbylé vody budou odtékat na sever území, kde je podél ulic Seniorů vedena bezejmenná vodoteč. V souladu s TNV 759011 bude provedeno jejich retenování s regulovaným odtokem. Retence je dimenzována dle uvedené legislativy na maximální pětileté srážky s dobou trvání 5 min – 72 hodin. Povolený odtok z území je stanoven na základě regulativu odtoku 3 l/s/ha odvodňované neredukované plochy. Napojení bude provedeno novým výústním objektem, proveden bude dle požadavků správce vodního toku

### **I.3.3 PLYNOVOD A ELEKTRINA**

Vytápění objektů bude řešeno napojením na místní teplovodní síť v majetku Teplárny Liberec a.s. Místo a způsob napojení, včetně koncepce rozvodu CZT v území (přípojky X řad) bude upřesněno po stanovení podmínek provozovatele. Podrobné řešení bude dále upřesněno samostatným projektem provozovatele teplovodní sítě. Variantním řešením vytápění objektů bude napojení na veřejný plynovod. Řešené území bude napojeno na stávající veřejný plynovod. Předpokládá se napojení severně od území v ulici Seniorů, kde je veden veřejný STL plynovodní řad z materiálu PE v dimenzi dn160 (DN 150). Variantně se nabízí vybudování nové STL plynovodní přípojky s HUP a kioskem s měřicí tratí na hranici veřejné části s následným areálovým rozvodem k jednotlivým objektům. Další možností je odbočení nového STL plynovodního řadu a jeho rozvod v novém území s napojením jednotlivých objektů vlastními přípojkami. Předpoklad je vybudování plynovodu o dimenzi min. dn90 (DN 80), případně vyšší dimenze s ohledem na požadavky vytápění a chlazení jednotlivých objektů. Místo a způsob napojení, včetně koncepce rozvodu plynovodu v území (přípojky X řad) bude upřesněn po stanovení podmínek provozovatele.

Zásobování elektrickou energií bude probíhat na základě úpravy distribuční soustavy ČEZ distribuce a.s., dle vyjádření jejího provozovatele k napojení. Je uvažováno napojení z nadzemního vedení a zřízení nové transformační stanice. Variantně bude území napojeno ze stávajících rozvodů NN. Podrobné řešení bude dále upřesněno samostatným projektem provozovatele distribuční soustavy.

## **J VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH**

Zastavěné území je účelně využíváno. Změnou územního plánu dochází k úpravě podmínek plošného a prostorového uspořádání území dotčených ploch v rámci zastavěného území a již vymezených ploch SU – smíšených obytných všeobecných – vyhodnocení účelného využití zastavěného území a potřeby vymezení zastavitelných ploch není nutno provést.

## **K VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ**

Záměry řešené změnou územního plánu nemají vliv na koordinaci využívání území z hlediska širších územních vztahů.

## **L VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ OBSAŽENÝCH V ROZHODNUTÍ ZASTUPITELSTVA OBCE O OBSAHU ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU POŘIZOVANÉ ZKRÁCENÝM POSTUPEM**

Obsahem změny č. 6 Územního plánu Liberec je:

- rozdělení lokality na 3 funkční plochy (BO, SU, SU s podmínkou OBJ)
- úprava výškové hladiny na 3-8 nadzemní podlaží
- změna koeficientu zastavění nadzemními stavbami na 35 a koeficientu zeleně na 40
- odstranění podmínky OBJ v severozápadní ploše SU

- úprava trasy biokoridoru LK 1491/1458/1498

- z pohledu změny územního plánu vyřešit „dopravní napojení“ na ul. Rochlická

Výše uvedené body byly prověřeny zejména v rámci územní studie, která posloužila jako podklad pro tuto změnu územního plánu. Lokalita byla rozdělena na 3 hlavní funkční plochy, a to zastavitelné plochy Z.5.134 s funkcí BU – bydlení všeobecné a Z.5.132 s funkcí SU – smíšené obytné všeobecné. Podél komunikace I/14 je navržena plocha Z.5.133 s funkcí SU – smíšené obytné všeobecné bez možnosti výstavby bytových jednotek – viz funkce OBJ.

Došlo k úpravě podmínek prostorového uspořádání. Výška objektů je v rámci lokality navržena do max. 3 nadzemních podlaží až po max. 8 nadzemních podlaží. Koeficient zastavěnosti nadzemními stavbami byl navýšen na hodnotu 35 a koeficient zeleně byl stanoven na hodnotu 40.

V lokalitě byla prověřena možnost umístění většího podílu bydlení. V rámci prověření bylo zpracováno hlukové posouzení lokality, které bude konzultováno s Krajskou hygienickou stanicí Liberec v rámci veřejného představení ÚS.

Došlo k úpravě trasy biokoridoru LBK.1491/1458/1498 v souladu konzultacemi a odsouhlasením odboru životního prostředí magistrátu v Liberci.

V širších souvislostech došlo k prověření dopravního napojení lokality. Předpokládá se dopravní napojení v jihozápadním cípu z ulice Rochlická a ze severního propojení do ulice Seniorů. Pro lepší realizaci dopravního napojení došlo k drobnému rozšíření plochy Z.5.134 v severozápadní části plochy a k návrhu plochy P.5.135 v jižní části plochy.

Výše uvedené požadavky obsažených v obsahu změny územního plánu jsou bezesbýtku splněny.

## **M VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE (§ 43 Odst. 1 STAVEBNÍHO ZÁKONA), S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ**

Změna územního plánu nevymezuje záležitosti nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje.

## **N VÝČET PRVKŮ REGULAČNÍHO PLÁNU S ODŮVODNĚNÍM JEJICH VYMEZENÍ**

Změna územního plánu nevymezuje prvky s podrobností náležející regulačnímu plánu.

## **O VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA**

Změna územního plánu vymezuje tři nové zastavitelné plochy a jednu plochu přestavby, které vyžadují vyhodnocení předpokládaných důsledků na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa. To je dáno požadavkem vyhlášky č. 271/2019 Sb., o stanovení postupů k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu v § 3 odst. 1. V této souvislosti je však vhodné zmínit, že vyhodnocení je spíše formálního charakteru, neboť je nutné zohlednit následující skutečnosti:

- ve stávajícím územním plánu je řešené území zařazeno do stabilizovaných či návrhových ploch SU – smíšených obytných všeobecných;
- celé řešené území se nachází v zastavěném území;
- rozvojové plochy (zastavitelné plochy a plochy přestavby) jsou navrženy i s ohledem na změnu funkce v rámci plochy (nově je část plochy zařazena do funkce BU – bydlení všeobecné) a změnu podmínek prostorového uspořádání.

Celková výměra zastavitelných ploch a ploch přestavby dosahuje hodnoty cca 6,023 ha. Z toho je dopad na půdní fond o výměře 3,662 ha. Nejúrodnější půdy I. třídy ochrany jsou dotčeny předpokládaným zábořem 2,35 ha, půdy III. třídy ochrany 1,302 ha a V. třídy ochrany 0,010 ha. Pozemky určené k plnění funkce lesa jsou dotčeny o výměře 0,001 ha.

Tabulka 1: Předpokládaný vliv na půdní fond

Označení plochy, koridoru	Navržené využití	Souhrn výměry záboru	Výměra záboru podle tříd ochrany (ha)						Odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace na zemědělskou půdu	Informace o existenci závlah	Informace o existenci odvodnění	Informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody	Informace podle ustanovení § 3 odst. 1 písm. g)
			I.	II.	III.	IV.	V.	PUPFL					
<b>zastavitelné plochy</b>													
<b>plochy bydlení</b>		<b>3,662</b>	<b>2,350</b>	<b>0,000</b>	<b>1,302</b>	<b>0,000</b>	<b>0,010</b>		0,000	0,000	0,000	0,000	NE
Z.5.132	SU	0,416	0,414	0,000	0,000	0,000	0,002		0,000	0,000	0,000	0,000	NE
Z.5.133	SU	1,496	1,273	0,000	0,215	0,000	0,008		0,000	0,000	0,000	0,000	NE
Z.5.134	BU	1,750	0,663	0,000	1,087	0,000	0,000		0,000	0,000	0,000	0,000	NE
<b>Souhrn</b>		<b>3,662</b>	<b>2,350</b>	<b>0,000</b>	<b>1,302</b>	<b>0,000</b>	<b>0,010</b>		0,000	0,000	0,000	0,000	
<b>plochy přestavby</b>													
<b>veřejná prostranství</b>		<b>0,000</b>	<b>0,000</b>	<b>0,000</b>	<b>0,000</b>	<b>0,000</b>	<b>0,000</b>		0,000	0,000	0,000	0,000	NE
P.5.135	PU	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,001	0,000	0,000	0,000	0,000	NE
<b>Souhrn</b>		<b>0,000</b>	<b>0,000</b>	<b>0,000</b>	<b>0,000</b>	<b>0,000</b>	<b>0,000</b>		0,000	0,000	0,000	0,000	
<b>Souhrn</b>		<b>3,662</b>	<b>2,350</b>	<b>0,000</b>	<b>1,302</b>	<b>0,000</b>	<b>0,010</b>	<b>0,001</b>	0,000	0,000	0,000	0,000	

Navrhované řešení reflektuje demografický vývoj území. Od roku 2018 došlo na území města Liberce k nárůstu počtu obyvatel cca o 3 000, což bylo způsobeno zejména kladným migračním saldem (přírůstek stěhováním). Ve spojení s celorepublikovou problematikou související s bydlením, stále vysokou poptávkou po vlastním bydlení a stagnací bytové výstavby je přistoupeno k vytvoření podmínek pro rozvoj výstavby na území města. Při zohlednění hlavních cílů a zásad rozvoje města (vytvoření podmínek pro realizaci nových bytových jednotek kvůli rostoucímu počtu obyvatel) je tedy z hlediska naplnění veřejného zájmu na udržitelném rozvoji území žádoucí výše uvedené vytvoření podmínek pro výstavbu nových bytů. Tento veřejný zájem tak jednoznačně převažuje nad ochranou I. tříd ochrany zemědělského půdního fondu a též nad drobným zásahem na pozemky určené k plnění funkce lesa.

Dále je nutné zohlednit pozici sídla v sídelní struktuře – jedná se o krajské město nacházející se v oblasti republikového významu OB7 – Území ovlivněné rozvojovou dynamikou krajského města Liberce při spolupůsobení vedlejšího centra Jablonec nad Nisou. Jedná se o silnou koncentraci obyvatelstva a ekonomických činností; převážná část ekonomických aktivit má republikový význam. Podporujícím faktorem rozvoje je existující propojení dálnicí D10 a silnicí I/35 s Prahou a připravované propojení silnicí I/35 v nové trase s Hradcem Králové, s návazností na připravovanou dálnici D35, přičemž rozhodující je také napojení na modernizované železniční tratě směr Praha.

Nutno podotknout, že navržené plochy se nacházejí v zastavěném území z části na území bývalého výrobního objektu, který byl přibližně před 10 lety odstraněn. Dle historických ortofoto snímků je zřejmé, že plocha nebyla cca od roku 2004 zemědělsky využívána a nebyla ani součástí významného půdního bloku. V okolí bývalého objektu docházelo k ukládání deponií a různých stavebních materiálů. Jedná se tedy sice o půdy I. třídy ochrany ZPF, avšak o tomto zařazení by šlo významně polemizovat.

Z hlediska požadavků vyplývajících ze zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu ve znění pozdějších předpisů odchází k respektování zásad plošné ochrany zemědělského půdního fondu:

- pro stanovený záměr není využívána zemědělsky obhospodařovaná půda (viz výše)
- pro stanovený záměr jsou využity nezastavěné a nedostatečně využitě pozemky v zastavěném území a plochy získané zbořením přežilých budov a zařízení
- plochy byly vymezeny na již vymezeném stabilizovaném území a vymezených zastavitelných plochách (viz aktuální stav ÚP Liberec)
- záměr nenarušuje organizaci zemědělského půdního fondu, hydrologické a odtokové poměry území ani síť zemědělských účelových komunikací

## **P ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH**

Bude doplněno po veřejném projednání.

## **Q VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK**

Bude doplněno po veřejném projednání.

## **R TEXT S VYZNAČENÍM ZMĚN**

Viz příloha č. 1: Text s vyznačením změn k textové části odůvodnění.

## **S ÚDAJE O POČTU LISTŮ ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČET VÝKRESŮ GRAFICKÉ ČÁSTI**

Odůvodnění Změny č. 6 územního plánu Liberec se skládá z textové části a z části grafické.

Část textová má celkem 13 stran A4.

Část grafická má celkem 2 výkresy:

6 – Koordinační výkres (1 : 5 000)

7 – Výkres předpokládaných vlivů na půdní fond (1 : 5 000)